

EINRICHTUNG

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke ist eine Einrichtung des Landes Nordrhein-Westfalen und wird als selbständiges, unabhängiges, nicht an Weisungen gebundenes Kollegialgremium tätig. Der Ausschuss ist eine Behörde im Sinne des Verwaltungsverfahrensgesetzes und setzt sich zusammen aus dem vorsitzenden Mitglied, dem Ausschuss als Kollegialorgan und der Geschäftsstelle. Der **Zuständigkeitsbereich** des Gutachterausschusses entspricht den Grenzen des Landkreises Minden-Lübbecke ohne die Stadt Minden.



Zuständigkeitsbereich

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung bestellt; sie besitzen umfassende Sachkunde und Erfahrung in der Wertermittlung und sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Mitgliedschaft ist ehrenamtlich.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. des vorsitzenden Mitglieds untersteht, ist bei der Kreisverwaltung in Minden eingerichtet. Der Kreis Minden-Lübbecke stellt aufgrund der gesetzlichen Vorgaben das erforderliche Personal und die notwendigen Sachmittel zur Verfügung. Die Geschäftsstelle bereitet die Beschlüsse des Gutachterausschusses vor, veröffentlicht die Marktinformationen und ist Ansprechpartnerin.

Die gesetzlichen Grundlagen für die Arbeit des Gutachterausschusses sind das Baugesetzbuch (BauGB) und weitergehende Regelwerke des Landes NRW. Hiernach haben die Gutachterausschüsse auf der Basis von Marktbeobachtung für eine umfassende Markttransparenz zu sorgen.

KAUFPREISSAMMLUNG

Die Kaufpreissammlung ist **Grundlage** für die allgemeine Markttransparenz und für die Wertermittlungen der Gutachterausschüsse und der Sachverständigen. Sie hat Informationen zu allen Verkaufsfällen von Grundstücken, Grundstücksteilen und grundstücksgleichen Rechten und die preis- und wertbestimmenden Merkmale zum **Inhalt**. Als Grundlage zur Führung der Kaufpreissammlung erhalten die Gutachterausschüsse gemäß § 195 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Ausfertigung von allen **Verträgen**, mit denen Grundstücke, Grundstücksteile und grundstücksgleiche Rechte übertragen werden. Die Verträge werden durch die Mitarbeiter der Geschäftsstelle ausgewertet und um weitere wertrelevante Daten ergänzt, die teilweise von den Eigentümern zusätzlich erfragt oder durch eine Ortsbesichtigung ermittelt werden. Hierbei werden von bebauten Objekten auch Fotos angefertigt. Der Inhalt der Kaufpreissammlung unterliegt einem besonderen Datenschutz. Zugang zu den Daten haben ausschließlich Mitarbeiter der Geschäftsstelle sowie die Mitglieder des Gutachterausschusses. Die Kaufpreissammlung bildet die Basis für

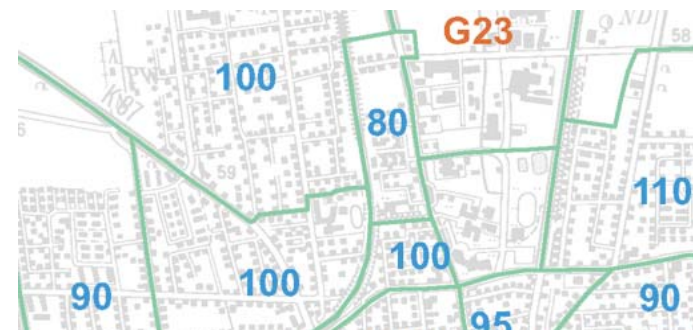
- die Bodenrichtwertermittlung,
- die Erstellung des Grundstücksmarktberichtes,
- die Ableitung der erforderlichen Daten zur Wertermittlung (z.B. Liegenschaftszinssatz, Markt-anpassungsfaktoren usw.).

Die **Auskunft** aus der Kaufpreissammlung ist vorrangig für Sachverständige gedacht, steht bei berechtigtem Interesse aber prinzipiell jeder Person zur Verfügung, jedoch nur in anonymisierter Form.

BODENRICHTWERTE

Im Kreis Minden-Lübbecke werden vom Gutachterausschuss bis zum 15. Februar jeden Jahres bezogen auf den Stichtag 1. Januar des laufenden Jahres Bodenrichtwerte für Baulandflächen (Wohnbau- u. Gewerbenutzung) und für landwirtschaftliche Flächen ermittelt. Die georeferenzierten Bodenrichtwerte werden in Verbindung mit der Kreiskarte (1:50.000) beschlossen und als amtliche Bodenrichtwertkarte veröffentlicht.

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwerte je Quadratmeter für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen wie Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Grundstückszuschnitt. Sie sind bezogen auf baureife Grundstücke, deren Eigenschaften für das Gebiet typisch sind (Bodenrichtwertgrundstücke). Sie beziehen sich grundsätzlich auf unbebaute Grundstücke. Sie sind keine Verkehrswerte. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Es werden schriftliche und mündliche Bodenrichtwertauskünfte erteilt.



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte

MARKTDATEN

Analysen und Trends des Grundstücksmarktes im Kreis Minden-Lübbecke werden jährlich im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Grundlage sind die Daten und Auswertungen der Kaufpreissammlung. Der Bericht gibt einen fundierten Einblick in das Geschehen am Grundstücksmarkt und soll dazu beitragen den örtlichen Grundstücksverkehr transparent zu machen. Insbesondere Umsätze,

Preisentwicklungen und Preisniveau in den Teilmärkten werden beschrieben und in Diagrammen, Tabellen und Karten dargestellt.

Zudem werden im Grundstücksmarktbericht die erforderlichen Daten zur Wertermittlung veröffentlicht. Die Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten dient insbesondere dem Ziel der Verbesserung der bewertungstechnischen Grundlagen. Die Daten bilden einerseits die Grundlage für die Wertermittlungen der Gutachterausschüsse, erleichtern aber auch allen anderen Stellen ihre Wertermittlungsaufgaben. Bestandteile sind insbesondere Markt-anpassungsfaktoren sowie Liegenschaftszinssätze für ertragsorientierte Objekte.

Der Bericht wendet sich an die Bewertungssachverständigen, an die Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie Wissenschaft und Forschung, die auf Informationen über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Er wendet sich aber auch an private Teilnehmer des Grundstücksmarktes, die sich vor An- oder Verkauf ihrer Immobilie kostengünstig und aus erster Hand informieren wollen.

WERTGUTACHTEN

Der Gutachterausschuss erstellt auf schriftlichen Antrag Gutachten über den Verkehrswert von

- bebauten Grundstücken einschließlich Gebäuden,
- unbebauten Grundstücken,
- grundstücksgleichen Rechten (z. B. Erbbaurecht, Wohnungs-/Nießbrauchrecht),
- Eigentumswohnungen.

Der ermittelte Verkehrswert ist der bei einem anstehenden Verkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis, wenn dem Verkäufer vorweg eine hinreichende Zeitspanne zur Vermarktung zur Verfügung steht. Ein Verkaufspreis also, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer durchschnittlich aushandeln würden. Dabei sind die rechtlichen Gegebenheiten, z.B. Wegerecht, Wohnrecht und tatsächliche Eigenschaften, z.B. Grad der Erschließung, sowie die sonstige Beschaffenheit zu berücksichtigen. Persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse, die das Marktgeschehen beeinflussen könnten, bleiben dabei außer Betracht.

ONLINE-DIENSTE

Neben der Internetseite des Gutachterausschusses mit aktuellen Informationen über den Grundstücksmarkt bietet das Landesportal BORISplus.NRW die Möglichkeit, kostenlos Immobilienwerte abzurufen.



Die Internetseite des Gutachterausschusses enthält Informationen über den Grundstücksmarkt im Kreis Minden-Lübbecke. Neben den aktuellen Veröffentlichungen sind auch Rahmendaten des Immobilienmarktes wie z.B. Mietpreise, Bodengüte von landwirtschaftlichen Grundstücken und lokale Strukturdaten dargestellt. Der aktuelle Grundstücksmarktbericht (ohne Wertermittlungsdaten) kann kostenfrei heruntergeladen werden. Antragsformulare zu den verschiedenen Produkten des Gutachterausschusses sind ebenfalls zum Download eingestellt.



BORISplus.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Es enthält derzeit:

- alle Bodenrichtwerte
- die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse
- eine Allgemeine Preisauskunft zu Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen
- Bodenwertübersichten

Bei den **Bodenrichtwerten** können die beschreibenden Merkmale kostenfrei (ohne Registrierung) abgerufen werden. Bei Bedarf kann ein kostenpflichtiger Ausdruck in Form eines pdf-Dokumentes erzeugt werden.

Die **Grundstücksmarktberichte** sind in zwei Teile gegliedert. Teil I ist kostenfrei und enthält allgemeine Informationen und Daten über den Grundstücksmarkt. Teil II ist kostenpflichtig und enthält die nach §193 (3) BauGB zu ermittelnden "sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten".

Die **Allgemeine Preisauskunft** richtet sich an jedermann und erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank. Anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus für ausgewählte Gebäudetypen wird eine Auswahl getroffen. Analog zu den Bodenrichtwerten ist die Grundinformation kostenfrei. Gegen Gebühr wird eine Kaufpreisliste und ein Kartenauszug, in dem die Kauffälle dargestellt und zugeordnet werden, bereitgestellt und auf Wunsch in Form eines pdf-Dokumentes ausgedruckt.

PRODUKTE UND PREISE

Für verschiedene Leistungen des Gutachterausschusses sind Gebühren gemäß der Allgem. Verwaltungsgebührenordnung (AvwGebO NW) in der jeweils gültigen Fassung zu erheben.

| | |
|---|--------|
| Bodenrichtwertkarten (ohne Stadt Minden) | |
| Kreisgebiet östl. Teil..... | 30,- € |
| Kreisgebiet westl. Teil..... | 30,- € |
| Landwirtsch. Nutzflächen..... | 30,- € |

| | |
|--------------------------------|------------|
| Bodenrichtwertauskünfte | |
| mündlich bzw. im Internet..... | kostenfrei |
| schriftlich (je Wert)..... | 20,- € |
| als Ausdruck im Internet..... | 5,- € |

| | |
|---|------------|
| Grundstücksmarktberichte | |
| ohne Wertermittlungsteil..... | kostenfrei |
| im Internet als Download | |
| Vollversion..... | 25,- € |
| im Internet als Download oder als Druck | |

| | |
|---|---------------------|
| Auskunft aus der Kaufpreissammlung | |
| je Wertermittlungsfall..... | 100,- € bis 150,- € |
| bis 10 Vergleichswerte | |

| | |
|---|---------------|
| Wertgutachten (incl. MwSt.) | |
| über bebaute oder unbebaute Grundstücke | |
| z.B. Wert 225.000 €..... | ca. 1.400,- € |
| z.B. Wert 50.000 €..... | ca. 1.100,- € |

Zusätzlich können Zuschläge bei erhöhtem Aufwand (z.B. Bewertung von Rechten u. dgl.) erhoben werden.

Ansprechpartner

| | |
|--|----------------------------|
| Vorsitzender des Gutachterausschusses | |
| Herr Beinert | Telefon: (0571) 807 - 2616 |
| Geschäftsstelle | |
| Herr Tempelmeier | Telefon: (0571) 807 - 2439 |
| Grundstücksmarkt | |
| Frau Kosswig | Telefon: (0571) 807 - 2438 |
| Bodenrichtwerte | |
| Frau Plewka | Telefon: (0571) 807 - 2436 |
| Frau Nürnberger | Telefon: (0571) 807 - 2451 |
| Frau Pook | Telefon: (0571) 807 - 2437 |
| Wertgutachten | |
| Herr Rosenlicht | Telefon: (0571) 807 - 2435 |

Öffnungszeiten

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Montag bis Donnerstag | 8.30 - 12.30 Uhr |
| | 14.00 - 16.00 Uhr |
| Freitag | 8.30 - 12.30 Uhr |

Herausgeber

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke
Portastraße 13
32423 Minden

Telefax: (0571) 807 - 34390
E-Mail: gutachterausschuss@minden-luebbecke.de

Stand Mai 2009



Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Minden-Lübbecke
ohne Stadt Minden

